



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПУШКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СОВЕТСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е **Е**проект

2017 года

№

**Об утверждении Положения по
определению размера платы за наем
жилого помещения муниципального
жилищного фонда для нанимателей по
договорам социального найма
Пушкинского сельского поселения
Советского района Республики Крым**

В целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом Пушкинского сельского поселения Советского района Республики Крым, определения единого порядка расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем), в соответствии со ст. 682 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 03.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии со статьей 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26 декабря 2005г. N 184-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон " Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" и некоторые законодательные акты Российской Федерации", приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 №17-152 «Об утверждении методических указаний по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда», Устава муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым,

Администрация Пушкинского сельского поселения ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить расчет размера платы за наем жилого помещения для нанимателей по договорам найма муниципального жилищного фонда (приложение).
2. Настоящее постановление подлежит обнародованию путём размещения на информационном стенде в здании Администрации Пушкинского сельского поселения Советского района Республики Крым (с.Пушкино, ул.Первомайская, д.1а) и на сайте муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым в сети Интернет
3. Постановление вступает в силу с момента его опубликования на сайте и размещение на доске объявлений.

**Председатель Пушкинского сельского совета -
глава администрации
Пушкинского сельского поселения**

О.Д.Конивченко

ПОЛОЖЕНИЕ

по определению размера платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда для нанимателей по договорам социального найма Пушкинского сельского поселения Советского района Республики Крым

1. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке расчета разработано с целью создания базы по расчету размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым.

1.1. Экономическое содержание платы за социальный наем жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым состоит в компенсации затрат собственника на реконструкцию и содержание муниципального жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений. Величина платы за наем устанавливается с учетом потребительских свойств и благоустройства жилого помещения.

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем положении:

- плата за наём - это плата за пользование жилым помещением, находящимся в жилом муниципальном фонде муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым.
- муниципальный жилой фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым.

2. Порядок расчета платы за наем жилого помещения

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда, включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за наем).

2.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется, исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2.3. Размер платы за наем определяется на основе базовой ставки платы за наем жилого помещения на 1 кв. м. общей площади жилого помещения с учетом коэффициентов.

2.4. Определение базовой ставки за наем жилого помещения производится, исходя из среднего размера амортизационных отчислений на полное восстановление жилищного фонда. При расчете базовой ставки за наем жилого помещения используется классификация жилых зданий по группам и величины соответствующих норм амортизационных отчислений, которые приведены в «Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фонд народного хозяйства СССР», утвержденных Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений

на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

2.5. Жилищный фонд муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республика Крым подразделяется на три группы жилых зданий по капитальности:

- 1 группа – жилые дома каменные обыкновенные: фундаменты каменные или бетонные, стены каменные (крупноблочные), перекрытия железобетонные или смешанные;

- 2 группа – жилые дома каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены из облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника, бута, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам.

- 3 группа – здания сырцовые, сборно - щитовые, каркасно - засыпные, глинобитные, саманные

- 1 группа – 0,8 %;

- 2 группа – 1,0 %;

- 3 группа – 3,3 %.

12 – количество месяцев в году.

В каждой группе зданий по капитальности определяется размер отчислений на полное восстановление 1 квадратного метра общей площади жилого здания в месяц.

Данная величина определяется по формуле:

$$A = \frac{B * B}{12 * 100}, \text{ где}$$

A – средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности зданий в расчете на 1 квадратный метр общей площади (в рублях);

B – средняя балансовая стоимость 1 квадратного метра общей площади в каждой группе жилых зданий муниципального жилищного фонда по капитальности в действующих ценах (в рублях), по данным балансодержателя, правообладателя по состоянию на 1 января 2015 года;

B – норматив отчислений на полное восстановление по каждой группе капитальности (в процентах), численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений, указанной в Постановлении СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»:

Средневзвешенный размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 квадратного метра общей площади муниципального жилищного фонда (A_{cp}) определяется по формуле:

$$A_{cp} = \frac{A1 * S1 + A2 * S2 + A3 * S3}{S1 + S2 + S3}, \text{ где}$$

A_{1-3} – средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление муниципального жилищного фонда по каждой группе капитальности;

S_{1-3} – общая площадь муниципальных квартир и комнат каждой группы капитальности по данным балансодержателя, правообладателя по состоянию на 1 января 2015 года.

Базовая ставка платы за социальный наем одного квадратного метра жилых помещений определяется по формуле:

$$H_B = A_{cp} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5, \text{ где}$$

H_B - базовая ставка платы за социальный наем жилого помещения муниципального жилищного фонда;

K_{1-5} - корректирующие коэффициенты.

2.7. Базовая ставка за пользование жилым помещением утверждается постановлением администрации Пушкинского сельского поселения ежегодно до 01 марта. Расчет базовой ставки осуществляется сектором по вопросам финансов и бухгалтерского учета администрации Пушкинского сельского поселения с учетом Методических указаний по расчету ставок платы за наем и отчисления на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилого фонда, утвержденных приказом Минстроя от 02.12.1996г. №17-152.

2.8. При расчете размера платы за социальный наем жилых помещений применяются следующие корректирующие коэффициенты (коэффициенты потребительских свойств жилого дома):

K₁	Срок ввода в эксплуатацию, или от последнего капитального ремонта, лет	
	до 2	1,6
	от 2 до 4	1,4
	от 4 до 7	1,2
	от 7 до 10	1,0
	от 10 до 15	0,8
	от 15 до 20	0,6
	более 20 лет	0,4
K₂	Коэффициент этажности	
	- первый, последний	0,9
	- другие	1,0
K₃	Коэффициент благоустройства	
	жилые дома с видами благоустройства: лифты, холодное водоснабжение и водоотведение, центральное отопление и горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение.	1,0
	жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, центральное отопление и горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение.	0,8
	жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, индивидуальное отопление и горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение.	0,7

	жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, печное отопление, электроснабжение.	0,6
	жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение, электроснабжение.	0,5
	жилые дома с одним видом благоустройства: электроснабжение	0,3
К₄	Коэффициент потребительских свойств жилого помещения (1)	
	- отдельная квартира	1,0
	- отдельные комнаты в общежитиях	0,9
К₅	Коэффициент качества строительного материала помещения	
	- кирпичный	1,0
	- блочный	0,9
	- смешанный или деревянный	0,8

3. Расчет платы населения за социальный наем жилого помещения

3.1. Размер платы за социальный наем жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым определяется, исходя из размера базовой ставки платы за социальный наем и расчетной площади жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.

$$H_C = H_B * S, \text{ где}$$

H_C - размер платы за социальный наем (руб.);

H_B - базовая ставка платы за социальный наем в расчете на 1 квадратный метр в месяц (руб.);

S - расчетная площадь жилого помещения (кв. м).

Расчет платы за социальный наем жилого помещения в виде отдельных квартир производится исходя из общей площади занимаемой квартиры.

Расчет платы за социальный наем жилого помещения в виде отдельных комнат в общежитиях производится исходя из занимаемой площади комнат.

4. Расчет платы за наем жилого помещения

4.1. Размер платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым, предоставляемых на иных, кроме социального найма, основаниях устанавливается выше платы за социальный наем и определяется, исходя из размера ставки платы за социальный наем с применением корректирующего коэффициента 1,1.

$$H_K = H_C * 1,1, \text{ где}$$

H_K - размер платы за наем жилого помещения;

H_C - размер платы за социальный наем (руб.).

Расчет платы за коммерческий наем жилого помещения в виде отдельных квартир производится, исходя из общей площади занимаемой квартиры.

Расчет платы за коммерческий наем жилого помещения в виде отдельных комнат в общежитиях производится исходя из занимаемой площади комнат.

5. Порядок внесения платы за наем

5.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения.

5.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

5.3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения в расчетный счет собственника.

5.4. Граждане, признанные в установленном Жилищном кодексе РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

5.5. Льготы по оплате за наем жилого помещения предоставляются категориям граждан, имеющим льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.6. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), обязаны уплачивать пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. Поступление и целевое использование средств

6.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляется в бюджет муниципального образования Пушкинское сельское поселение Советского района Республики Крым для их аккумуляции и используются по целевому назначению на проведение капитального ремонта, реконструкцию и модернизацию муниципального жилищного фонда.